

# Brf Pepparrotten



## Kallelse till stämma och

### Årsredovisning för 2018

# Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

## **Att bo i en bostadsrätt**

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

## **Förvaltningsberättelse**

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

## **Resultaträkning**

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

## **Balansräkning**

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

## **Noter**

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

## **Kontakt**

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

**Brf Pepparrotten**  
**Org nr 769609-9485**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pepparroten (769609-9485) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2004. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sankt Ilian 36:8 som byggdes år 2005 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 20 november 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls 18 april 2018. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Jan Brevemark	Ordförande	
Gunilla Brevemark	Vice ordförande	i tur att avgå
Lars Modigh	Sekreterare	
Beatrice Sigglund	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Jan Brevemark, Gunilla Brevemark och Lars Modigh två i förening. Styrelsen har sitt säte i Enköping.

Revisorer har under året varit Olle Schöön, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt, BoRevision AB. Som suppleant för Olle Schöön valdes Fatima Skornja.

I valberedningen ingår, Ola Lundström sammankallande och Karin Wolkert.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Teknisk förvaltare
Uppsala Hiss AB	Hisservice
E-on	Elavtal, el och nät
Ena Energi	Fjärrvärme
Telenor	Bredband, tv
Telia	IP telefoni
TryggHansa	Fastighetsförsäkringar

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till - 253 408 kr. Underskottet beror till stor del på höga reparationskostnader. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 50 782 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 361 066 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 10. Det negativa kassaflödet beror på kostnad för stamspolning och höga reparationskostnader.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 402 450 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 242 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 361 066 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan:

Tätning av takfot	66 250 kr
Plattläggning, planteringsytor	132 215 kr
Stamspolning av samtliga lägenheter	32 938 kr
Byte dörrmaskin hiss	93 163 kr
Byte av kodlåspaneler	<u>36 500 kr</u>
Totalt:	361 066 kr

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 20 mars 2018. Vid besiktning framkom ett antal mindre brister som åtgärdats under året men också på större anmärkningar. Fasaden har en del sprickbildning och missfärgning som måste bevakas för ev. åtgärder. Besiktningen visade också på stora problem med kodlåsen varför dessa byts ut under året. Staketet i NV konstaterades också vara i behov av att rätas upp och stadgas vilket också åtgärdats under året.

I början av året genomfördes stamspolning/stamrensning i samtliga lägenheter. I samband med detta monterades vattenvarnare i samtliga lägenheter.

Efter sommaren genomfördes ett större arbete med boendemiljön på husets framsida. Dåligt gräs ersattes med plattor och risiga buskar ersattes av lågväxande prydnadsbuskar.

För att åtgärda många driftstopp på hissen i uppgång B genomfördes en större reparation av hissen under hösten och ny dörrmaskin monterades.

Samtliga ovan beskrivna arbeten är avslutade. Flera av ovanstående arbeten fanns inte med i UH-planen och några var inte heller budgeterade varför detta självklart påverkar föreningens resultat negativt.

Ny reviderad underhållsplan finns nu framtagen och avtal om årlig uppdatering tecknades med Upplands Boservice AB i oktober.

Gräsklippning har utförts av medlemmarna.

Årligen bjuder föreningen in till städdag på våren och hösten. Det genomförs som en föreningsaktivitet där föreningen bjuder på fika och korvgrillning. Även årsstämman försöker styrelsen ha som en medlemsaktivitet där föreningen bjuder på smörgåstårter och öl/vin.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5 % från 2019-01-01. Under 2018 gjordes ingen avgiftshöjning.

Inga planer på att förändra befintliga lån eller ta upp nya lån.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 776 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 40 (40).

Under året har 4 (4) bostadsrätter överlåtit.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Sankt Ilian 36:8 har ett taxeringsvärde uppgående till 26 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 20 800 000 kr. Fastigheten byggdes 2005.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	13 st
med sammanlagd yta av 2 018 kvm	3 rok	9 st
	4 rok	<u>7 st</u>
Summa bostadslägenheter		29 st

P-plats med motorvärmare 16 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår i föreningens försäkring.

## Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	776	776	776	776
Låneskuld kr/kvm	7 637	7 716	7 794	7 873
Likvida medel	1 626	1 689	1 468	1 062
Kassalikviditet i %	327,9%	360,9%	310,6%	217,4%
Soliditet i %	58,6%	58,7%	58,4%	58,0%
Överskott för underhåll kr/kvm	48	194	298	173
Nettoomsättning	1 605	1 602	1 833	1 604
Resultat efter finansiella poster	-254	75	271	-1
Årets resultat	-254	75	271	-1
Eget kapital	22 327	22 581	22 505	22 234
varav underhållsfond	1 402	1 226	1 063	928
Utfört underhåll	361	0	13	5

### Definitioner nyckeltal

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

### Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>20 874 000</b>	-	<b>1 226 450</b>	<b>404 935</b>	<b>75 255</b>	<b>22 580 640</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			176 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				-100 745	-75 255	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-253 408	-253 408
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 874 000</b>	<b>0</b>	<b>1 402 450</b>	<b>304 190</b>	<b>-253 408</b>	<b>22 327 232</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	304 190
Årets resultat	-253 408
Att disponera	50 782
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	242 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-361 066
Balanserat resultat	169 848
Summa	50 782

### *Ekonomisk ställning och resultat*

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 605 180	1 601 693
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 605 180	1 601 693
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 232 159	-908 852
Övriga externa kostnader	4	-19 147	-17 101
Personalkostnader och arvoden	5	-28 523	-19 722
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-316 381	-316 381
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 596 210	-1 262 056
<b>Rörelseresultat</b>		8 970	339 637
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 896	2 484
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 274	-266 866
<b>Summa finansiella poster</b>		-262 378	-264 382
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-253 408	75 255
<b>Resultat före skatt</b>		-253 408	75 255
<b>Årets resultat</b>		-253 408	75 255

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	36 430 291	36 746 672
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		36 430 291	36 746 672
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		36 430 291	36 746 672
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	3 734
Övriga fordringar	8	1 377 269	1 438 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	29 960	32 088
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		1 407 229	1 473 830
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	0	247 619
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		0	247 619
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	249 076	3 127
<b>Summa kassa och bank</b>		249 076	3 127
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 656 305	1 724 576
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		38 086 596	38 471 248

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		20 874 000	20 874 000
Fond för yttre underhåll		1 402 450	1 226 450
Summa bundet eget kapital		22 276 450	22 100 450
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		304 190	404 935
Årets resultat		-253 408	75 255
Summa fritt eget kapital		50 782	480 190
<b>Summa eget kapital</b>		22 327 232	22 580 640
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		15 253 936	15 412 364
<b>Summa långfristiga skulder</b>		15 253 936	15 412 364
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	158 428	158 428
Leverantörsskulder		52 722	45 623
Skatteskulder		76 908	74 907
Övriga skulder	13	-1 641	7 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	219 011	191 464
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		505 428	478 244
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		38 086 596	38 471 248

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-253 408	75 255
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	316 381	316 381
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	62 973	391 636
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	5 862	-9 433
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	27 184	-2 839
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	96 019	379 364
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-158 428	-158 428
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-158 428	-158 428
<b>Årets kassaflöde</b>	-62 409	220 936
Likvida medel vid årets början	1 688 680	1 467 743
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	1 626 271	1 688 680

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan med 0,8% per år varav det återstår 107 år. Inventarier skrivs av linjärt 10% per år.

#### *Inkomstskatt*

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 0 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 566 780	1 566 780
Hysesintäkter p-platser	38 400	33 600
Överlåtelseavgift	0	1 120
Övriga intäkter	0	193
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 605 180</b>	<b>1 601 693</b>

2

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	116 087	113 697
Serviceavtal	17 790	15 829
Besiktningkostnader	2 313	64 965
Snörenhållning	3 625	938
Förbrukningsmaterial	1 582	1 477
Reparationer	78 166	83 162
Elavgifter	69 604	65 117
Uppvärmning	245 124	249 689
Vatten och avlopp	105 985	102 136
Sophämtning	38 506	36 326
Fastighetsförsäkringar	57 337	44 692
Kabel-TV, bredband m.m	34 760	34 760
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	38 773	38 135
Administrativ förvaltning enligt avtal	49 335	48 120
Övriga externa tjänster, drift	5 000	4 130
Studie- och fritidsverksamhet	4 968	4 779
Övriga driftskostnader	2 139	900
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>871 094</b>	<b>908 852</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll tak	66 250	0
Planerat underhåll mark	132 215	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	32 938	0
Planerat underhåll hissar	93 163	0
Planerat underhåll lås-system	36 500	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>361 066</b>	<b>0</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>1 232 159</b>	<b>908 852</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Kontorsmaterial och liknande	1 624	0
Telefon och porto	4 597	4 174
Tidningar och tidskrifter, reklam	451	0
Konsultarvoden	534	968
Revisionsarvode extern revisor	11 941	11 959
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>19 147</b>	<b>17 101</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvoden	22 000	17 000
Arvoden föreningsrevisor	1 000	0
Arvode valberedning	2 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	3 523	2 722
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>28 523</b>	<b>19 722</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 264	1 254
Ränteintäkter från placeringar	632	1 229
Ränteintäkter från skattekonto	0	1
Räntekostnader	-264 274	-266 866
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-262 378</b>	<b>-264 382</b>

*up*

**Uppllysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	37 640 122	37 640 122
Byggnadsinventarier	54 375	54 375
Ingående avskrivning på byggnader	-2 093 450	-1 777 069
Årets avskrivningar, byggnader	-316 381	-316 381
Ingående avskrivning byggnadsinventarier	-54 375	-54 375
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>35 230 291</b>	<b>35 546 672</b>
Mark	1 200 000	1 200 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>36 430 291</b>	<b>36 746 672</b>
Taxeringsvärde byggnad	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000

**Not 8 Övriga fordringar**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	818 141
I avräkning med HSB Uppsala	1 377 195	619 793
Skattekonto	74	74
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 377 269</b>	<b>1 438 008</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Försäkringspremier	22 933	25 086
Kabel-TV avgifter m.m.	5 793	5 793
Upplupna ränteintäkter	0	88
Övrigt upplupet och förutbetalt	1 234	1 121
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>29 960</b>	<b>32 088</b>



**Not 10 Övriga kortfristiga placeringar**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	0	247 619
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>0</b>	<b>247 619</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Handkassa	0	1 648
Bank	249 076	1 479
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>249 076</b>	<b>3 127</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	15 412 364	15 570 792
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 412 364</b>	<b>15 570 792</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	19 471 000	19 471 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 471 000</b>	<b>19 471 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2018-12-31</u>
Swedbank	1,51	2021-09-24	6 812 364
Swedbank	1,85	2021-03-25	8 600 000
Summa			15 412 364
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-158 428</u>
Avgår lån för omförhandling 2019			<u>-0</u>
Totalt			15 253 936
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			14 620 224

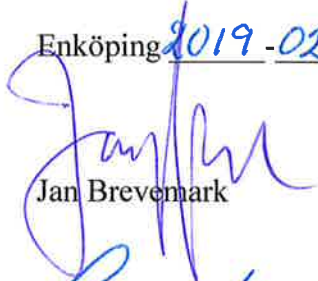
**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2018-01-01 -2018-12-31</u>	<u>2017-01-01 -2017-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	0	5 100
Avräkning sociala avgifter	-1 641	2 722
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-1 641</b>	<b>7 822</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2018-01-01 -2018-12-31</u>	<u>2017-01-01 -2017-12-31</u>
Reparationskostnader	0	1 546
Arvode revision	11 985	11 794
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	1 000	0
Elavgifter	7 262	6 691
Uppvärmningskostnader	26 579	26 692
Förutbetalda hyror och avgifter	130 706	101 212
Upplupna räntekostnader	41 479	42 591
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	938
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>219 011</b>	<b>191 464</b>


Enköping 2019-02-13


  
Jan Brevemark

  
Gunilla Brevemark

  
Lars Modigh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-02-21.

  
Olle Schön  
Av föreningen vald revisor

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pepparrotten, org.nr. 769609-9485

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pepparrotten för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisornernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pepparrotten för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 21/2 2019

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

Olle Schöön  
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

# Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

## Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

## Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

## Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

**Årets resultat** i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

## Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

---

## **Upplands Boservice AB**

**Kontoret i Uppsala**  
Box 347, 751 06 Uppsala  
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
Telefon: 018-18 74 02

**Kontoret i Enköping**  
Box 8, 745 21 Enköping  
Besök: Ågatan 5, Enköping  
Telefon: 0171 - 47 83 00

[ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se](mailto:ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se)